

MESTSKÝ ÚRAD V ŽILINE

Materiál na rokovanie
komisií Mestského zastupiteľstva v Žiline

Číslo materiálu: ____/2025

K bodu programu

ZÁMER USPORIADANIA VZŤAHOV SÚVISIACICH S FUTBALOVÝM AREÁLOM V MESTSKEJ ČASTI BRODNO

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál
4. Prílohy

Materiál sa odporúča prerokovať:

Komisia finančná a majetková
Komisia územného plánovania a výstavby
Komisia športu

Predkladá:

Mgr. Peter Fiabáne, primátor

Zodpovedný za vypracovanie:

Ing. Michal Berger, prednosta MsÚ

Žilina, máj 2025

Obsah návrhu uznesenia:

- I. Schválenie ukončenia Zmluvy o nájme č. 933/právne/2016 zo dňa 25.1.2017 v znení dodatku č. 1 zo dňa 2.2.2021, dodatku č. 2 zo dňa 20.8.2017 a dodatku č. 3 zo dňa 20.2023 výpoveďou
- II. Schválenie uzatvorenia zmluvy o finančnom vysporiadaní záväzkov vyplývajúcich zo Zmluvy o nájme č. 933/právne/2016 zo dňa 25.1.2017 v znení dodatku č. 1 zo dňa 2.2.2021, dodatku č. 2 zo dňa 20.8.2017 a dodatku č. 3 zo dňa 20.2023 medzi mesto Žilina a BR ACADEMY, s.r.o.
- III. Schválenie uzatvorenia kúpnej zmluvy – prevod hnutelných vecí medzi BR ACADEMY, s.r.o. a mestom Žilina
- IV. Schválenie nadobudnutia nehnuteľného majetku – pozemkov parc. č. KN-C 1203/9 o výmere 107 m² v k. ú. Brodno, parc. č. KN-C 1167/30 o výmere 97 m² v k. ú. Brodno a uzatvorenia kúpnej zmluvy – pozemky parc. č. KN-C 1203/9 o výmere 107 m² v k. ú. Brodno a parc. č. KN-C 1203/9 o výmere 97 m² v k. ú. Brodno medzi BR ACADEMY, s.r.o. a mestom Žilina
- V. Schválenie uzatvorenia mandátnej zmluvy medzi mestom Žilina a Správa športových zariadení mesta Žilina, s.r.o.

Uznesenie č. __/2025

Komisia odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Žiline na jeho najbližšom zasadnutí prerokovať a schváliť

- I. ukončenie Zmluvy o nájme č. 933/právne/2016 zo dňa 25.1.2017 v znení dodatku č. 1 zo dňa 2.2.2021, dodatku č. 2 zo dňa 20.8.2021 a dodatku č. 3 zo dňa 20.2.2023 uzatvorenej medzi **prenajímateľom: mesto Žilina** so sídlom: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, IČO: 00 321 796, štatutárny orgán: Mgr. Peter Fiabáne a **nájomcom č. 1: Robotnícka Telovýchovná jednota Brodno**, so sídlom: Sadová 500/10A, Žilina, 01014, IČO: 42 070 384, občianske združenie zaregistrované na Ministerstve vnútra SR, číslo spisu: VVS/1-900-1013, štatutárny orgán: Ing. Ján Holeš, predseda a **nájomcom č. 2: BR ACADEMY, s.r.o.**, so sídlom Námestie slobody 73, 024 01 Kysucké Nové Mesto, IČO: 45 912 017, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, vložka č. 53780/L, štatutárny orgán: Ing. Radoslav Bočej, konateľ (prístupujúci nájomca v zmysle Dodatku č. 2 a dohody o prístupení k zmluve o nájme č. 933/právne/2016 zo dňa 20.08.2021), písomnou výpoveďou s 2-mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvý deň mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi, a to 3/5 väčšinou všetkých poslancov, ako prípad hodný osobitného zreteľa z dôvodu, že uzatvorenie Zmluvy o nájme č. 933/právne/2016 zo dňa 25.1.2017 v znení dodatku č. 1 zo dňa 2.2.2021, dodatku č. 2 zo dňa 20.8.2021 a dodatku č. 3 zo dňa 20.2.2023 bolo schválené ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

Odôvodnenie osobitného zreteľa:

Osobitný zreteľ spočíva v tom, že uzatvorenie Zmluvy o nájme č. 933/právne/2016 zo dňa 25.1.2017 v znení dodatku č. 1 zo dňa 2.2.2021, dodatku č. 2 zo dňa 20.8.2021 a dodatku č. 3 zo dňa 20.2.2023 bolo schválené ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

- II. Zmluvu o finančnom vysporiadaní záväzkov vyplývajúcich zo zmluvy o nájme č. 933/právne/2016 zo dňa 25.01.2017 v znení dodatku č.1 zo dňa 2.2.2021, dodatku č.2 zo dňa 20.8.2021 a dodatku č. 3 zo dňa 20.2.2023 medzi kupujúcim: **mesto Žilina** so sídlom: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, IČO: 00 321 796, štatutárny orgán: Mgr. Peter Fiabáne a predávajúcim: **BR ACADEMY, s.r.o.**, so sídlom Námestie slobody 73, 024 01 Kysucké Nové Mesto, IČO: 45 912 017, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, vložka č. 53780/L, štatutárny orgán: Ing. Radoslav Bočej konateľ (ďalej iba „zmluva o vysporiadaní“), s týmito podstatnými náležitosťami:

a) **zmluvné strany:**

mesto Žilina so sídlom: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, IČO: 00 321 796, štatutárny orgán: Mgr. Peter Fiabáne (kupujúci) a **BR ACADEMY, s.r.o.**, so sídlom Námestie slobody 73, 024 01 Kysucké Nové Mesto, IČO: 45 912 017, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, vložka č. 53780/L, štatutárny orgán: Ing. Radoslav Bočej, konateľ (predávajúci)

b) **predmet zmluvy:**

finančné vysporiadanie zhodnotenia predmetu nájmu vykonaného so súhlasom kupujúceho ako prenajímateľa počas trvania Zmluvy o nájme č. 933/právne/2016 zo dňa 25.1.2017 v znení dodatku č. 1 zo dňa 2.2.2021, dodatku č. 2 zo dňa 20.8.2021 a dodatku č. 3 zo dňa 20.2.2023 (ďalej iba „zmluva o nájme“), ktorého zoznam tvorí Prílohu č. 1 tohto materiálu (ďalej iba „predmet zmluvy o vysporiadaní“) a odkúpenie samostatných vecí, ktoré vybudoval predávajúci ako Nájomca č. 2 so súhlasom kupujúceho ako prenajímateľa a nie sú súčasťou ani príslušenstvom zmluvy o nájme, ktorých zoznam tvorí Prílohu č. 2 tohto materiálu (ďalej iba „predmet kúpy zmluvy o vysporiadaní“).

c) **cena predmetu zmluvy o vysporiadaní:**

celková cena finančného vysporiadania predmetu zmluvy o vysporiadaní je dohodnutá vo výške 751 580,90 bez DPH, t. j. 924 444,51 Eur s DPH (slovom: deväťstodvadsaťštyri tisíc štyristoštyridsaťštyri eur a päťdesiatjeden centov). Hodnota finančného vysporiadania bola stanovená na základe znaleckého posudku č. 10/2025 zo dňa 27.5.2025 vypracovaného EXPERTA, s.r.o., so sídlom D. Dlabača 13, 010 01 Žilina, IČO: 36 395 811 so zohľadnením (odpočítaním) príspevku Fondu na podporu športu vo výške 485 345,70 Eur s DPH (slovom: štyristoosemdesiatpäťtisícštyridsaťpäť eur sedemdesiat euro centov) a úhrady časti sumy v rozsahu 50% za vykonané znalecké dokazovanie vo výške 435 141,28 Eur s DPH (slovom: štyristotridsaťpäť tisíc stoštyridsaťjeden eur a dvadsaťosem centov) v prospech kupujúceho.

Cena finančného vysporiadania bude predávajúcemu uhradená formou splátok, a to na základe faktúr vystavených predávajúcim a doručených kupujúcemu so splatnosťou 30 dní odo dňa preukázateľného doručenia kupujúcemu. Prvá splátka vo výške 100 082,49 Eur s DPH (slovom: stotisícosemdesiatdva eur a štyridsaťdeväť centov) bude kupujúcim uhradená po splnení všetkých podmienok uvedených v zmluve o vysporiadaní a na základe faktúry vystavenej predávajúcim a doručenej kupujúcemu do 30 dní odo dňa účinnosti zmluvy o vysporiadaní. Zvyšná časť sumy finančného vysporiadania bude uhradená kupujúcim v rovnomerných ročných splátkach vo výške 67 011,76 Eur s DPH (slovom: šesťdesiatsedemtisícjedenásť eur a sedemdesiatšesť centov) počas nasledujúcich 5 rokov, počnúc rokom 2026 a na základe faktúr vystavených predávajúcim vždy k 30.1. príslušného kalendárneho roka so splatnosťou 30 dní odo dňa preukázateľného doručenia kupujúcemu.

d) kúpna cena predmetu kúpy zmluvy o vysporiadaní:

kúpna cena predmetu kúpy zmluvy o vysporiadaní je dohodnutá vo výške 300 782,15 Eur (slovom: tristotísíc sedemstoosemdesiatdva eur a pätnásť centov). Kúpna cena predmetu kúpy o vysporiadaní je stanovená na základe Znaleckého posudku č. 14/2025 zo dňa 20.1.2025 vypracovaným znalcom Ing. Adriánom Bukovcom vo výške 290 690,68 Eur s DPH (slovom: dvestodeväťdesiatisíc šesťstodeväťdesiat eur a šesťdesiatosem centov) a na základe Znaleckého posudku č. 13/2025 zo dňa 20.1.2025 vypracovaným znalcom Ing. Adriánom Bukovcom vo výške 10 091,47 Eur s DPH (slovom: desaťtisíc deväťdesiatjeden eur a štyridsaťsedem centov).

Kúpna cena predmetu kúpy zmluvy o vysporiadaní bude predávajúcemu uhradená formou splátok, a to na základe faktúr vystavených predávajúcim a doručených kupujúcemu so splatnosťou 30 dní odo dňa preukázateľného doručenia kupujúcemu. Prvá splátka vo výške 69 179,89 Eur s DPH (slovom: šesťdesiatdeväťtisíc stosedemdesiatdeväť eur a osemdesiatdeväť centov) bude kupujúcim uhradená po splnení všetkých podmienok uvedených v zmluve o vysporiadaní a na základe faktúry vystavenej predávajúcim a doručenej kupujúcemu, pričom nárok na fakturáciu vzniká predávajúcemu dňom riadneho odovzdania predmetu kúpy zmluvy o vysporiadaní za splnenia podmienok dohodnutých v zmluve o vysporiadaní. Zvyšná časť kúpnej ceny za predmet kúpy zmluvy o vysporiadaní bude uhradená kupujúcim v rovnomerných ročných splátkach vo výške 46 320,46 Eur s DPH (slovom: štyridsaťšesťtisíc tristodvadsať eur a štyridsaťšesť centov) počas nasledujúcich 5 rokov, počnúc rokom 2026 a na základe faktúr vystavených predávajúcim vždy k 30.1. príslušného kalendárneho roka so splatnosťou 30 dní odo dňa preukázateľného doručenia kupujúcemu.

e) Ostatné dojednania zmluvy o vysporiadaní:

- predávajúci sa zaväzuje odovzdať kupujúcemu kompletnú dokumentáciu preukazujúcu účelové čerpanie príspevku, vrátane zmluvy č. Z-2021/004-160 zo dňa 22.6.2022 s Fondom na podporu športu, záverečného vyúčtovania a schválených rozpočtov, a to najneskôr do 10 dní odo dňa účinnosti zmluvy o vysporiadaní;
- predávajúci sa zaväzuje odovzdať kupujúcemu kompletnú súvisiacu dokumentáciu s predmetom zmluvy o vysporiadaní (a to najmä projektovú dokumentáciu vo všetkých stupňoch, geodetické zameranie, dokumentáciu kvality, revízne správy, prevádzkovú dokumentáciu, dokumenty k záručným podmienkam, dokumenty týkajúce sa investícií, kľúče od šatní a pod.) a kompletnú súvisiacu dokumentáciu s predmetom kúpy zmluvy o vysporiadaní (najmä projektovú dokumentáciu vo všetkých stupňoch, geodetické zameranie, dokumentáciu kvality,

revízne správy, prevádzkovú dokumentáciu, dokumenty k záručným podmienkam, dokumenty týkajúce sa investícií);

- predávajúci odovzdaním projektovej dokumentácie k predmetu zmluvy o vysporiadaní a predmetu kúpy o vysporiadaní poskytne kupujúcemu bezodplatnú, nevýhradnú, územne neobmedzenú a časovo neobmedzenú licenciu na jej použitie, najmä na prevádzku, správu a údržbu, vykonávanie opráv, rekonštrukcií, modernizácií a iných stavebných zásahov, zadanie súvisiacich projektových alebo realizačných činností tretím osobám a splnenie zákonných povinností voči orgánom verejnej správy;
- vlastnícke právo k predmetu zmluvy o vysporiadaní a predmetu kúpy zmluvy o vysporiadaní prechádza na kupujúceho dňom riadneho splnenia záväzku, t.j. dňom ich protokolárneho odovzdania a prevzatia;
- udržiateľnosť projektu - kupujúci sa vo vzťahu k predávajúcemu zaväzuje dodržiavať popis prevádzkového modelu projektu a športovú infraštruktúru využívať na športové účely minimálne 10 rokov od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia alebo iného rozhodnutia alebo povolenia o užívaní infraštruktúry podľa typu športovej infraštruktúry. Zároveň sa zmluvné strany dohodli, že záväzky voči Fondu na podporu športu, vrátane zmluvnej zodpovednosti a povinností vyplývajúcich zo zmluvy o poskytnutí príspevku na podporu športu Z-2021/004-160 zo dňa 22.6.2022, zostávajú aj naďalej výlučne na predávajúcom.

f) platnosť a účinnosť zmluvy o vysporiadaní:

zmluva o vysporiadaní nadobudne platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom kumulatívneho splnenia nasledovných podmienok:

- dôjde k zverejneniu zmluvy o vysporiadaní podľa §47a Občianskeho zákonníka s tým, že táto podmienka sa bude považovať za splnenú dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia,
- nadobudnutím účinnosti Kúpnej zmluvy na prevod hnutelných vecí uzatvorenej medzi kupujúcim a predávajúcim,
- nadobudnutím účinnosti kúpnej zmluvy na pozemky parc. č. KN-C 1203/9 o výmere 107 m² v k. ú. Brodno, parc. č. KN-C 1167/30 o výmere 97 m² v k. ú. Brodno uzavretej medzi predávajúcim a kupujúcim, predmetom ktorej je predaj tam uvedených pozemkov.

III. Kúpnu zmluvu medzi predávajúcim: **BR ACADEMY, s.r.o.**, so sídlom Námestie slobody 73, 024 01 Kysucké Nové Mesto, IČO: 45 912 017, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, vložka č. 53780/L, štatutárny orgán: Ing. Radoslav Bočej, konateľ a kupujúcim: **mesto Žilina** so sídlom: Námestie obetí komunizmu 1,

011 31 Žilina, IČO: 00 321 796, štatutárny orgán: Mgr. Peter Fiabáne (ďalej iba „kúpna zmluva na hnuteľný majetok“) s týmito podstatnými náležitosťami:

a) zmluvné strany:

BR ACADEMY, s.r.o., so sídlom Námestie slobody 73, 024 01 Kysucké Nové Mesto, IČO: 45 912 017, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, vložka č. 53780/L, štatutárny orgán: Ing. Radoslav Bočej, konateľ (predávajúci) **mesto Žilina** so sídlom: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, IČO: 00 321 796, štatutárny orgán: Mgr. Peter Fiabáne (kupujúci)

b) predmet zmluvy:

predaj hnuteľného majetku vo vlastníctve predávajúceho kupujúcemu, ktorého zoznam tvorí Prílohu č. 3 tohto materiálu (ďalej iba „hnuteľný majetok“)

c) kúpna cena hnuteľného majetku:

celková kúpna cena hnuteľného majetku je dohodnutá vo výške 14.542,92 Eur s DPH (slovom: štrnásťtisícpäťstoštyridsaťdva eur deväťdesiatdva euro centov s DPH). Kúpna cena bola stanovená na základe znaleckého posudku č. 1/2025 zo dňa 6.5.2025 vypracovaným znalcom Ing. Robertom Kullom. Kúpna cena bude kupujúcim zaplatená do 30 dní odo dňa účinnosti kúpnej zmluvy na hnuteľný majetok na účet predávajúceho

d) ostatné dojednania kúpnej zmluvy na hnuteľný majetok:

vlastnícke právo k hnuteľnému majetku prechádza na kupujúceho dňom zaplatenia kúpnej ceny;

e) platnosť a účinnosť kúpnej zmluvy na hnuteľný majetok:

kúpna zmluva na hnuteľný majetok nadobudne platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia podľa § 47a Občianskeho zákonníka.

IV. Nadobudnutie nehnuteľného majetku – pozemkov parc. č. KN-C 1203/9 o výmere 107 m² v k. ú. Brodno, parc. č. KN-C 1167/30 o výmere 97 m² v k. ú. Brodno a Kúpnu zmluvu medzi predávajúcim: **BR ACADEMY, s.r.o.**, so sídlom Námestie slobody 73, 024 01 Kysucké Nové Mesto, IČO: 45 912 017, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, vložka č. 53780/L, štatutárny orgán: Ing. Radoslav Bočej, konateľ a kupujúcim: **mesto Žilina** so sídlom: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, IČO: 00 321 796, štatutárny orgán: Mgr. Peter Fiabáne (ďalej iba „kúpna zmluva na pozemky“) s týmito podstatnými náležitosťami:

a) zmluvné strany:

BR ACADEMY, s.r.o., so sídlom Námestie slobody 73, 024 01 Kysucké Nové Mesto, IČO: 45 912 017, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, vložka č. 53780/L, štatutárny orgán: Ing. Radoslav Bočej, konateľ (predávajúci)

mesto Žilina so sídlom: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, IČO: 00 321 796, štatutárny orgán: Mgr. Peter Fiabáne (kupujúci)

b) predmet zmluvy:

predaj nehnuteľného majetku – pozemky parc. č. KN-C 1203/9 o výmere 107 m² v k. ú. Brodno, parc. č. KN-C 1167/30 o výmere 97 m² v k. ú. Brodno medzi predávajúcim a kupujúcim (ďalej iba „nehnuteľný majetok“).

c) kúpna cena nehnuteľného majetku:

celková kúpna cena je dohodnutá vo výške 8280,36- Eur (slovom: osemtisíc dvestoosemdesiat eur a tridsaťšesť centov). Kúpna cena bola stanovená na základe znaleckého posudku č. 9/2025 zo dňa 26.5.2025 vypracovaného EXPERTA, s.r.o., so sídlom D. Dlabača 13, 010 01 Žilina, IČO: 36 395 811. Kúpna cena bude kupujúcim zaplatená do 30 dní odo dňa účinnosti kúpnej zmluvy na pozemky, a to na účet predávajúceho.

d) ostatné dojednania kúpnej zmluvy na pozemky:

- návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti podáva kupujúci
- vlastnícke právo k nehnuteľnému majetku prechádza na kupujúceho dňom zápisu v príslušnom registri katastra nehnuteľností;

e) platnosť a účinnosť kúpnej zmluvy na pozemky:

kúpna zmluva na pozemky nadobudne platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami, obligačnoprávne účinky nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia podľa § 47a Občianskeho zákonníka a vecnoprávne účinky až dňom povolenia vkladu do katastra nehnuteľností vedenom príslušným okresným úradom.

V. Mandátnu zmluvu medzi mandantom: **mesto Žilina** so sídlom: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, IČO: 00 321 796, štatutárny orgán: Mgr. Peter Fiabáne a mandatárom: **Správa športových zariadení mesta Žilina, s.r.o.**, so sídlom Vysokoškolákov 1765/8, 010 08 Žilina, IČO: 46 931 317, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka číslo: 57907/L, štatutárny zástupca Ing. Jaroslav Kovalík, konateľ (ďalej iba „mandátna zmluva“), s týmito podstatnými náležitosťami:

a) zmluvné strany:

mesto Žilina so sídlom: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, IČO: 00 321 796, štatutárny orgán: Mgr. Peter Fiabáne (mandant)

Správa športových zariadení mesta Žilina, s.r.o., so sídlom Vysokoškolákov 1765/8, 010 08 Žilina, IČO: 46 931 317, zapísaná v Obchodnom registri

Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka číslo: 57907/L, štatutárny zástupca
Ing. Jaroslav Koválik (mandatár)

b) predmet zmluvy:

1. záväzok mandatára vykonávať pre mandanta komplexnú správu a údržbu areálu futbalového ihriska Brodno, postaveného na pozemku:

- parc. č. 1167/4, zastavaná plocha o výmere 199 m², zap. na LV č. 694, vedenom Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor pre okres Žilina, obec Žilina, k. ú. Brodno,

- parc. č. 1167/3, ostatná plocha o výmere 8072 m², zap. na LV č. 694, vedenom Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor pre okres Žilina, obec Žilina, k. ú. Brodno,

- parc. č. 1167/27, ostatná plocha o výmere 12362 m², zap. na LV č. 694 vedenom Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor pre okres Žilina, obec Žilina, k. ú. Brodno,

- parc. č. 1167/28, ostatná plocha o výmere 603 m², zap. na LV č. 694 vedenom Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor pre okres Žilina, obec Žilina, k. ú. Brodno,

- parc. č. 1167/29, ostatná plocha o výmere 97 m², zap. na LV č. 694 vedenom Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor pre okres Žilina, obec Žilina, k. ú. Brodno,

- parc. č. 1203/9, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 107 m², zapísaná na LV č. 1085, vedenom Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor, okres Žilina, obec Žilina, k.ú. Brodno,

- parc. č. 1167/30, ostatná plocha o výmere 97 m², zapísaná na LV č. 1085, vedenom Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor, okres Žilina, obec Žilina a

stavby – šatne, zapísanej na liste vlastníctva č. 694, pre kat. úz. Brodno, postavenej na parc. č. KN-C 1167/4, v k.ú. Brodno, ktorá je súčasťou areálu futbalového ihriska Brodno, špecifikovaného nákresom a fotodokumentáciou (ďalej iba „areál“) na základe generálneho plnomocenstva udeleného mandantom mandatárovi.

Správa a údržba areálu zahŕňa najmä:

- zabezpečenie pravidelnej celoročnej správy a údržby areálu v rozsahu prírodný trávnik, plážové ihrisko, umelý trávnik, šatne, parkovisko a okolie areálu, vrátane stráženia areálu kamerovým systémom;
- prevádzku areálu vrátane správy rezervácií a vyberanie poplatkov od návštevníkov areálu a poskytovania služieb návštevníkom;
- údržbu mobiliáru a vybavenia v areáli, ktoré sú vo vlastníctve mandanta;
- zabezpečenie opráv v prípade poškodenia zariadení alebo infraštruktúry;
- vypracovanie pravidelných správ o stave športoviska a činnosti mandatára, ktorých súčasťou bude aj ekonomický stav hospodárenia s finančnými prostriedkami spolu s prípadným návrhom na úpravu

rozpočtu. Tieto pravidelné správy sa mandatár zaväzuje vypracovať v časovom harmonograme vždy do 31.3, 30.6.,30.9, a 30.11. príslušného kalendárneho roka.

2. Dohoda o výpožičke hnuiteľných vecí uvedených v Prílohe č. 3 tohto materiálu medzi mestom Žilina a Správa športových zariadení mesta Žilina, s.r.o. za účelom výkonu záväzku mandatára vykonávať pre mandanta komplexnú správu a údržbu areálu futbalového ihriska Brodno a to po dobu trvania mandátnej zmluvy uzatvorenej medzi mestom Žilina a Správou športových zariadení mesta Žilina, s.r.o.

c) práva a povinnosti mandatára:

- vykonávať pre mandanta správu a údržbu areálu v jeho mene, na jeho účet, náklady a na jeho nebezpečenstvo a udržiavať areál mandanta v prevádzkyschopnom stave;
- plánovať a realizovať opravy a údržbu areálu po vecnej, nákladovej, finančnej a časovej stránke;
- dbať na ekonomickú efektívnosť pri vynakladaní prostriedkov na údržbu a správu;
- navrhovať a predkladať mandantovi ročné finančné a vecné plány rekonštrukcie, modernizácie a/alebo výstavby areálu, a to do 31.10. daného kalendárneho roka alebo do termínu, ktorý mandatárovi vopred písomne oznámi mandant;
- zabezpečovať všetky administratívne úkony spojené s fungovaním areálu;
- dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, uznesenia Mestského zastupiteľstva v Žiline, technické normy, pokyny mandanta a iné predpisy a normy a vzťahujúce sa na správu areálu;
- bez zbytočného odkladu informovať mandanta o všetkých skutočnostiach, ktoré by mohli mať vplyv na prevádzkyschopnosť a ekonomickú efektívnosť areálu;
- zabezpečiť vypracovanie prevádzkového poriadku areálu a uviesť areál do prevádzky. Mandatár sa zaväzuje pri vypracovaní prevádzkového poriadku areálu zohľadniť požiadavky mandanta a do prevádzkového poriadku areálu zapracovať 20% prevádzkového času pre potreby mesta Žilina, mestských organizácií ako aj obyvateľov mesta Žilina. Časový rámec definovaný mandantom bude pre tieto účely poskytnutý bezodplatne;
- zabezpečiť možnosť riadneho fungovania činnosti Slovenského zväzu chovateľov poštových holubov, základná organizácia Žilina a na základe vykonaného rokovania, ktorého výsledky odsúhlasí písomne mandant;
- poskytnúť možnosť rokovania o výkone činnosti Robotníckej Telovýchovnej jednoty Brodno, so sídlom Sadová, 010 14 Žilina, IČO: 42 070 384, občianske združenie zaregistrované na Ministerstve vnútra

SR, číslo spisu: VVS/1-900-1013, na majetku mandanta, ktoré bude vyvolané za účelom udržania futbalovej tradície v miestnej časti Brodno a ktorého výsledky budú podliehať písomnému schváleniu mandanta;

- Mandatár je pri správe areálu podľa tejto Zmluvy povinný do 15 dní po skončení príslušného kalendárneho mesiaca uhradiť/poukázať príjmy/výnosy (napr. vstupné), ktoré mu budú v súvislosti so správou Majetku poskytnuté pri plnení podľa tejto Zmluvy od tretích osôb Mandantovi, a to formou, ktorú si Zmluvné strany vzájomne odsúhlasia;
- Mandatár je oprávnený vykonať modernizáciu a/alebo rekonštrukciu areálu len s predchádzajúcim písomným súhlasom a na náklady mandanta;
- Mandatár je povinný pri správe areálu dbať na to, aby nedošlo vplyvom jeho činnosti k poškodeniu akéhokoľvek majetku. Prípadné škody, ktoré by vznikli zanedbaním jeho povinností v tejto súvislosti, bude hradíť mandatár na svoje náklady;
- V prípade vzniku poistnej udalosti je mandatár povinný bezodkladne nahlásiť jej vznik mandantovi a je povinný postupovať tak, aby zabránil vzniku ďalšej škody alebo škody vo väčšom rozsahu;

d) odmena mandatára:

Mesačná výška odmeny za výkon správy a údržby areálu (ďalej iba „odmena“) je dojednaná dohodou zmluvných strán vo výške 6.600,- Eur bez DPH (slovom: päťtisíc šesťtisícšesťsto eur bez DPH) mesačne. Mesačná odmena zahŕňa všetky náklady, ktoré mandatár účelne a preukázateľne vynaloží pri správe a údržbe areálu, za podmienky, že táto úhrada nákladov bude vopred odsúhlasená mandantom, vrátane poplatkov za služby (vodné, stočné, elektrická energia, vývoz komunálneho odpadu). Túto náhradu nákladov vykoná mandant v prospech mandatára na základe faktúr, ktorými mandatár tieto náklady refakturuje mandantovi. Fakturovaná odmena za výkon správy a údržby bude splatná do 30 dní odo dňa preukázateľného doručenia faktúry mandantovi. Faktúra musí spĺňať všetky náležitosti daňového dokladu a musí obsahovať prílohu - súpis činností vykonaných v rámci správy a údržby areálu za daný kalendárny mesiac.

e) trvanie zmluvy:

Zmluva sa uzatvára na dobu 48 mesiacov odo dňa účinnosti zmluvy.

f) ukončenie zmluvy:

- písomnou dohodou zmluvných strán,
- písomným odstúpením zmluvných strán od zmluvy, pričom mandatár môže odstúpiť od zmluvy, ak mandant neplní svoje záväzky ani napriek upozorneniu mandatára, v ktorom mu mandatár stanoví primeranú lehotu na splnenie svojich záväzkov, minimálne však 5 dní odo dňa doručenia

upozornenia alebo ak je mandant opakovane v omeškaní s plnením niektorej zo svojich povinností, a tým znemožňuje alebo výrazne ohrozuje splnenie záväzkov mandatára. Mandant môže odstúpiť od tejto zmluvy, ak mandatár neplní svoje záväzky ani napriek upozorneniu mandanta, v ktorom mu mandant stanoví primeranú lehotu na splnenie svojich záväzkov, minimálne však 5 dní odo dňa doručenia upozornenia, ak mandatár je opakovane v omeškaní s plnením niektorej zo svojich povinností alebo aj po upozornení mandanta porušuje povinnosti, ktoré mu vyplývajú z tejto zmluvy, alebo ak mandatár napriek písomnej výstrahe užíva areál, alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že mandantovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda, ak mandatár ohrozí bezpečnosť a zdravie obyvateľstva pri prevádzkovaní areálu, ak mandatár poruší technologické a bezpečnostné predpisy, pričom nevykoná nápravu na základe písomnej výzvy mandanta v dodatočnej primeranej lehote;

- výpoveďou zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu, pričom výpovedná doba je 3-mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane;
- dňom začatia konkurzného alebo reštrukturalizačného konania na majetok mandatára, pričom o tejto skutočnosti je mandatár povinný mandanta bezodkladne písomne informovať;
- rozhodnutím súdu o zrušení obchodnej spoločnosti mandatára;
- rozhodnutím príslušného orgánu o zavedení nútenej správy na mandanta.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Tento materiál sa predkladá Mestskému zastupiteľstvu v Žiline v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení, v súlade s ust. Čl. 4 ods. 2 písm. q) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina, v zmysle ktorého nakladanie s inými majetkovými právami mesta nad hodnotu 50 000,- € podlieha schváleniu mestským zastupiteľstvom a v súlade s ust. Čl. 6 ods. 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina, v zmysle ktorého nadobúdanie vlastníctva nehnuteľného majetku podlieha vždy schváleniu mestským zastupiteľstvom.

Materiál je v súlade so Štatútom mesta Žilina a právnymi predpismi Slovenskej republiky.

Materiál má dopad na rozpočet mesta Žilina, na jeho výdavkovú časť.

MATERIÁL

Mesto Žilina ako prenajímateľ uzatvorilo s Robotníckou telovýchovnou jednotou Brodno (ďalej iba „RTJ“) ako nájomcom dňa 25.1.2017 zmluvu o nájme č. 933/právne/2016 (ďalej iba „zmluva o nájme“), predmetom ktorej bolo prenechanie do užívania nehnuteľnosti a to stavby – šatne, zapísanej na LV č. 694 pre k. ú. Brodno, postavenej na parc. č. KN-C 1167/4 v k. ú. Brodno, pre účely šatní pre futbalistov. Doba nájmu bola určená ako doba neurčitá plynúca dňom účinnosti zmluvy a výška nájomného bola stanovená na sumu 1,- Eur. Zmluva o nájme bola schválená Uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 206/2016 zo dňa 7.11.2016 ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (účinného v tom čase), vzhľadom na skutočnosť, že predmet zmluvy bol dlhodobo využívaný nájomcom ako šatne pre futbalistov a prenajímateľ mal v záujme naďalej tento účel užívania zachovať a podporovať futbal v mestskej časti Brodno.

Dňa 2.2.2021 uzatvorilo mesto Žilina ako prenajímateľ s RTJ ako nájomcom, v zmysle schváleného Uznesenia Mestského zastupiteľstva č. 244/2020 zo dňa 17.12.2020 k uvedenej zmluve o nájme dodatok č. 1, predmetom ktorého bola úprava platne uzatvorenej nájomnej zmluvy mimo iného v rozsahu prenechania do užívania nájomcovi nehnuteľnosti – pozemok parc. č. 1167/4 o výmere 199 m² v k. ú. Brodno, parc. č. 1167/3 o výmere 8072 m² v k. ú. Brodno, parc. č. 1167/27 o výmere 12362 m² v k. ú. Brodno, prac. č. 1167/28 o výmere 603 m² v k. ú. Brodno a parc. č. 1167/29 o výmere 97 m² v k. ú. Brodno ako aj stavbu – šatne zap. na LV č. 694 pre k. ú. Brodno postavenej na parc. KN-C 167/4 v k. ú. Brodno a to pre účely užívania futbalového areálu, parkoviska a šatní, ktoré bol nájomca oprávnený zrekonštruovať a vybudovať v zmysle podmienok Útvary hlavného architekta mesta Žilina. Doba nájmu je určená na dvadsať rokov odo dňa účinnosti zmluvy, pričom ukončenie zmluvy je určené uplynutím času, písomnou dohodou zmluvných strán, písomným odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu ak, a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou, b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného, c) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy aj v prípade ak a) porušenia zmluvných povinností zo strany nájomcu uvedených v zmluve, na ktoré bol nájomca prenajímateľom písomne upozornený a aj napriek upozorneniu nedošlo k náprave, b) ak nájomca, hoci písomne upomenutý nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného, c) ak nájomca na predmete nájmu vykoná bez súhlasu prenajímateľa zmeny v dôsledku ktorých hrozí prenajímateľovi značná škoda, d) ak nájomca dá predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, e) ak nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu alebo strpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda, f) ak nájomca užíva predmet nájmu rozpore s účelom nájmu.

Rovnako sa týmto dodatkom zmluvné strany dohodli na poskytnutí potrebnej súčinnosti a spolupráce mestu Žilina ako prenajímateľovi zo strany nájomcu a záväzku bezodkladne po výzve prenajímateľa uzatvoriť s prenajímateľom dohodu, predmetom ktorej bude záväzok

nájomcu primerane poskytnúť predmet nájmu pre potreby mesta Žilina, mestských organizácií ako aj obyvateľov mesta a to v rozsahu 20% časového rozsahu harmonogramu. Zmluvné strany sa taktiež dohodli na nemožnosti prenechania predmetu nájmu alebo jeho časti do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa s výnimkou Slovenského zväzu chovateľov poštových holubov, základná organizácia Žilina – mesto, pričom nesplnenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie zmluvy.

Na základe žiadosti RTJ ako nájomcom a obchodnej spoločnosti BR ACADEMY, s.r.o., so sídlom Námestie slobody 73, 024 01 Kysucké Nové Mesto, IČO: 45 912 017, zast. Ing. Radoslavom Bočejom, konateľ (ďalej iba „BR ACADEMY“) ako prístupujúcim nájomcom a v zmysle schváleného Uznesenia Mestského zastupiteľstva č. 123/2021 zo dňa 29.6.2021 bol uzatvorený s mestom Žilina ako prenajímateľom dňa 20.8.2021 dodatok č. 2 a dohoda o pristúpení k zmluve o nájme, predmetom ktorého bolo pristúpenie BR ACADEMY ako nájomcu č. 2 k zmluve o nájme a to na stranu nájomcu, teda popri nájomcovi č. 1 vstúpilo BR ACADEMY do všetkých práv a povinností ako ďalší nájomca č. 2, pričom nájomca č. 1 a nájomca č. 2 sú zaviazaní na plnenie zmluvy o nájme spoločne a nerozdielne a prenajímateľ je oprávnený požadovať plnenie vyplývajúce zo zmluvy o nájme od ktoréhokoľvek z nájomcov.

Dňa 20.2.2023 uzatvorilo mesto Žilina ako prenajímateľ, v zmysle schváleného Uznesenia Mestského zastupiteľstva č. 41/2022 zo dňa 21.2.2022 s RTJ ako nájomcom 1 a BR ACADEMY ako nájomcom 2 dodatok č. 3 k zmluve o nájme, predmetom ktorého je súhlas prenajímateľa s rekonštrukciou predmetu nájmu, ktorý bol týmto dodatkom č. 3 nájomcom udelený a to na základe žiadosti oboch nájomcov opierajúcej sa o poskytnutie príspevku z Fondu na podporu športu na základe výzvy „Výstavba, rekonštrukcia a modernizácia športovej infraštruktúry č. 2021/004“.

Mesto Žilina vstupovalo do vzniku popísaného nájomného vzťahu výlučne v záujme podpory futbalu v mestskej časti Brodno ako verejnoprospešného účelu, čo bolo zákonnou možnosťou uzatvorenia zmluvy o nájme a jej následných dodatkov, využitím inštitútu priameho prenájmu, na základe schválenia uznesení mestského zastupiteľstva 3/5 väčšinou všetkých poslancov z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorý sa nájomcovia zaviazali v rámci naplnenia účelu zmluvy o nájme, ako svoju povinnosť voči prenajímateľovi spoločne a nerozdielne zachovať počas celej doby trvania nájmu. S rovnakým úmyslom mesto Žilina pristúpilo k uzatvoreniu dodatku č. 2 a to na základe výslovnej požiadavky RTJ ako nájomcu, o pristúpenie BR ACADEMY do nájomného vzťahu popri ňom v rovnocennom postavení a za rovnakých podmienok. Mesto Žilina nijakým spôsobom nerealizovalo akékoľvek kroky smerujúce k vstupu BR ACADEMY do už existujúceho nájomného vzťahu. Zástupcovia tak RTJ ako aj BR ACADEMY deklarovali pri prezentácii ich myšlienky vzájomnej spolupráce zlepšenie a podporu, no hlavne udržanie futbalu v miestnej časti Brodno. Za týmto účelom mesto Žilina pristúpilo aj k uzatvoreniu dodatku č. 3, predmetom ktorého bol súhlas s vykonaním rekonštrukcie predmetu nájmu. Cieľom tak vedenia mesta Žilina ako aj poslancov mestského zastupiteľstva, ktorí zmluvu o nájme a jej všetky dodatky schválili, bolo výlučne zachovanie futbalu a podpora športu v mestskej časti Brodno. V rámci procesu prezentácie

požiadaviek na vznik nájomného vzťahu najskôr zo strany RTJ a neskôr aj zo strany BR ACADEMY nebolo nikdy mestu Žilina uvedené, že sa ako spoloční nájomcovia tieto subjekty nebudú chcieť dohodnúť na základnej vzájomnej spolupráci vedúcej k podpore športu, najmä futbalu a tým zabezpečenia účelu zmluvy o nájme. Práve naopak mestu Žilina bola deklarovaná dlhotrvajúca spolupráca oboch subjektov vedúca najskôr k vybudovaniu špičkového areálu určeného nie len futbalistom ale aj ostatným športovcom a iným obyvateľom mesta a následne aj k zachovaniu športovej a futbalovej tradície v mestskej časti Brodno. Táto myšlienka bola rozhodujúca pre mesto Žilina pristúpiť na podmienky uzatvorenia zmluvy o nájme a jej následných dodatkov.

V súčasnosti je však realita diametrálne odlišná od zámerov prezentovaných mestu v minulosti. Obaja nájomcovia nerešpektujú ustanovenia, mestským zastupiteľstvom schválenej nájomnej zmluvy a jej dodatkov, napriek tomu že zo strany mesta bol vždy vykonaný absolútne ústretový prístup a snaha o nápravu vzťahov medzi nájomcami. Nie je však v kompetencií mesta akýmkoľvek spôsobom vyriešiť konflikt vzniknutý medzi nájomcami navzájom. Napriek tomu boli zo strany mesta uskutočnené niekoľké rozsiahle rokovania, ktorých sa zúčastnili zástupcovia všetkých zmluvných strán ako aj snahy o realizáciu spoločnej dohody oboch nájomcov, no bezúspešne.

Schválenie ukončenia zmluvy o nájme výpoveďou

Prenajímateľ a RTJ ako nájomca č.1 uzavreli dňa 25.1.2017 zmluvu o nájme č. 933/právne/2016. Dňa 2.2.2021 bol uzatvorený dodatok č. 1, predmetom ktorého je nájom presne špecifikovaných nehnuteľností (šatňa a pozemky v katastrálnom území Brodno), ktoré prenajímateľ prenechal nájomcovi č.1 pre účely užívania futbalového areálu, parkoviska a šatní. Dňa 20.8.2021 bol uzatvorený dodatok č.2 k zmluve o nájme, na základe ktorého pristúpil do existujúceho nájomného vzťahu medzi prenajímateľom a nájomcom č.1 nový nájomca č.2, a to za rovnakých podmienok ako boli dojednané s nájomcom č.1, t.j. nájomca č. 2 vstúpil do všetkých práv a povinností. Na základe dodatku č. 3 k zmluve o nájme zo dňa 20.2.2023 prenajímateľ udelil nájomcom súhlas s rekonštrukciou objektu šatní, futbalového ihriska a s vybudovaním objektov, ktoré sú špecifikované v tomto dodatku.

V zmysle článku III bod 2 zmluvy o nájme sa nájom vzniknutý touto zmluvou končí uplynutím času, písomnou dohodou zmluvných strán, odstúpením od zmluvy alebo písomnou výpoveďou. V zmysle článku III bod 3 a bod 4 zmluvy o nájme je prenajímateľ oprávnený vypovedať zmluvu ak:

- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
- c) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Pri ukončení nájmu výpoveďou sa nájomný vzťah končí uplynutím 2-mesačnej výpovednej lehoty, ktorá začína plynúť prvý deň mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi.

Nájomca č. 1 - BR ACADEMY poskytol bez súhlasu prenajímateľa predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, čím porušil ustanovenie čl. 3 bod 3 písm. c) zmluvy o nájme tým, že v zmysle faktúry č. 10240025 zo dňa 29.02.2024, faktúry č. 10240011 zo dňa 31.1.2024, faktúry č. 10230162 zo dňa 31.12.2023, faktúry č. 10230134 zo dňa 31.10.2023, faktúry č. 10230036 zo dňa 03.04.2023 a faktúry č. 10240022 zo dňa 29.02.2024 poskytoval predmet nájmu (umelú trávnu) tretím subjektom.

Nájomca č. 1 - RTJ poskytol predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, čím porušil ustanovenie čl. 3 bod 3 písm. c) zmluvy o nájme tým, že dňa 27.10.2024 uzatvoril s tretím subjektom (TIPSPORT SK, a.s.) zmluvu o reklame, čím umožnil bez súhlasu prenajímateľa užívať časť predmetu nájmu, tak že na športovom ihrisku poskytol plochu na umiestnenie reklamného banera.

Obaja nájomcovia zároveň porušili svoju zmluvnú povinnosť v zmysle čl. 5 bod 10 zmluvy o nájme tým, že napriek výzve prenajímateľa adresovanej obom nájomcom, nebol areál prístupný pre potreby mesta Žilina, mestských organizácií ako aj obyvateľov mesta v rozsahu 20% časového harmonogramu, a to aj napriek tomu, že mesto Žilina oznámilo časový rámec, ktorý požaduje zapracovať do návrhu dohody.

Z dôvodu porušenia vyššie uvedených ustanovení zmluvy o nájme zo strany nájomcov predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Žiline tento návrh na schválenie ukončenia Zmluvy o nájme č. 933/právne/2016 zo dňa 25.1.2017 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 2.2.2021, Dodatku č. 2 zo dňa 20.8.2021 a Dodatku č. 3 zo dňa 20.2.2023 VÝPOVEĎOU.

Osobitný zreteľ spočíva v tom, že uzatvorenie Zmluvy o nájme č. 933/právne/2016 zo dňa 25.1.2017 v znení dodatku č. 1 zo dňa 2.2.2021, dodatku č. 2 zo dňa 20.8.2021 a dodatku č. 3 zo dňa 20.2.2023 bolo schválené ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

Schválenie uzatvorenia Zmluvy o finančnom vysporiadaní

Mesto Žilina ako prenajímateľ uzatvorilo s RTJ ako nájomcom č.1 dňa 25.1.2017 zmluvu o nájme č. 933/právne/2016 v znení dodatku č.1 zo dňa 2.2.2021, predmetom ktorej bol nájom presne špecifikovaných nehnuteľností (šatňa a pozemky v katastrálnom území Brodno „predmet nájmu“), ktoré mesto prenechalo nájomcovi č.1 pre účely užívania futbalového areálu, parkoviska a šatní, ktoré je nájomca č.1 oprávnený vybudovať a zrekonštruovať za podmienok presne definovaných v Zmluve o nájme ako aj v zmysle podmienok ÚHA mesta Žilina. Dňa 20.8.2021 bol uzatvorený dodatok č.2 k Zmluve, na základe ktorého pristúpil do existujúceho nájomného vzťahu medzi prenajímateľom a nájomcom č.1 nájomca č. 2 BR ACADEMY, a to za rovnakých podmienok ako boli dojednané s nájomcom č.1.

Na základe dodatku č.3 k Zmluvy o nájme zo dňa 20.2.2023 prenajímateľ udelil nájomcom súhlas s rekonštrukciou objektu šatní, futbalového ihriska a s vybudovaním parkoviska, ihriska s prírodným trávnikom, umelého ihriska 60x40 m a zázemia ihriska, chodníkov a komunikácie

pre obslužnú techniku – zámková dlažba, umelého osvetlenia, elektrickej prípojky, zavlažovacieho systému – vetvy, ovládacích zemných káblov – riadiaca jednotka elektroventily, hlavného rozvodového potrubia pre zavlažovanie, plážového ihriska a dažďovej kanalizácie (ďalej aj ako „objekty“). BR ACADEMY uzatvoril s Fondom na podporu športu zmluvu o príspevku na projekt podpory športu č. Z-2021/004-160 zo dňa 22.06.2022, na základe ktorej získal finančný príspevok vo výške 485 345,79 Eur s DPH, v rámci ktorého sa zaviazal, že realizácia hlavných aktivít projektu musí byť vcelku ukončená podľa predloženého harmonogramu realizácie projektu spolu s finančným ukončením projektu a zároveň sa zaviazal dodržiavať popis prevádzkového modelu projektu a po realizácii športovú infraštruktúru využívať na športové účely minimálne 10 rokov od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia alebo iného rozhodnutia alebo povolenia o užívaní infraštruktúry podľa typu športovej infraštruktúry (udržateľnosť projektu). Fond na podporu športu na základe uznesenia č. 14/6/2022 SR FNPŠ zo dňa 20.9.2022 udelil BR ACADEMY súhlas s prípadným odpredajom objektov a zhodnotenia po realizácii projektu, t. j. po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia alebo iného rozhodnutia alebo povolenia o užívaní infraštruktúry podľa typu športovej infraštruktúry (udržateľnosť projektu) za predpokladu, že BR ACADEMY bude naďalej dodržiavať popis prevádzkového modelu projektu a po realizácii športovú infraštruktúru využívať na športové účely minimálne 10 rokov od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia alebo iného rozhodnutia alebo povolenia o užívaní infraštruktúry podľa typu športovej infraštruktúry (udržateľnosť projektu).

Z dôvodu vzniku neudržateľného nepriaznivého stavu medzi nájomcami prejavilo mesto Žilina ako aj BR ACADEMY záujem na komplexnom finančnom vysporiadaní vo vzťahu k vykonanému zhodnoteniu predmetu nájmu vo vlastníctve mesta Žilina z dôvodu ukončenia zmluvy o nájme so zachovaním zmluvných povinností vyplývajúcich pre BR ACACEDEMY zo zmluvy o príspevku na projekt podpory športu Z-2021/004-160 zo dňa 22.06.2022, tak, aby bol finančný príspevok zohľadnený vo vzájomnom finančnom vysporiadaní zmluvných strán.

Celková výška zhodnotenia predmetu nájmu je určená na základe znaleckého posudku č.10/225 zo dňa vypracovaného znaleckou organizáciou EXPERTA, s.r.o., so sídlom D. Dlabača 13, 010 01 Žilina, IČO: 36 395 811 a predstavuje spolu sumu vo výške 924 444,51 Eur s DPH (slovom: deväťstodvadsaťštyri tisíc štyristoštyridsaťštyri eur a päťdesiatjeden centov).

BR ACADEMY použil pri zhodnotení predmetu nájmu príspevok z Fondu na podporu športu vo výške 485 345,70 EUR s DPH, ktorý mu bol poskytnutý na základe zmluvy č. Z-2021/004-160 zo dňa 22.06.2022.

Cena za vyhotovenie znaleckého posudku 7915,05 Eur.

Na základe tejto skutočnosti je celková suma finančného vysporiadania zhodnotenia predmetu nájmu znížená o výšku poskytnutého príspevku a podielu sumy za vypracovanie znaleckého posudku nasledovne:

celková suma zhodnotenia predmetu nájmu (924. 444,51) mínus suma poskytnutého príspevku (485. 345,70 Eur s DPH) mínus pomerná suma za vypracovanie znaleckého posudku (3957,53

Eur) = výsledná suma na vysporiadanie zo strany mesta, ktorá predstavuje konečnú sumu vo výške 435.141,28 Eur s DPH (slovom: štyristotridsaťpäť tisíc stoštyridsaťjeden eur a dvadsaťosemcentov).

Celková suma finančného vysporiadania bude predávajúcemu uhradená formou splátok, a to na základe faktúr vystavených predávajúcim a doručených kupujúcemu so splatnosťou 30 dní odo dňa preukázateľného doručenia kupujúcemu. Prvá splátka vo výške 100.082,49 Eur s DPH bude kupujúcim uhradená po splnení podmienok uvedených v zmluve o vysporiadaní a na základe faktúry vystavenej predávajúcim a doručenej kupujúcemu do 30 dní odo dňa účinnosti zmluvy o vysporiadaní. Zvyšná časť sumy finančného vysporiadania bude uhradená kupujúcim v rovnomerných ročných splátkach vo výške 67.011,76 Eur s DPH počas nasledujúcich 5 rokov, počnúc rokom 2026 a na základe faktúr vystavených predávajúcim vždy k 30.1. príslušného kalendárneho roka so splatnosťou 30 dní odo dňa preukázateľného doručenia kupujúcemu

BR ACADEMY počas trvania nájomného vzťahu vybudoval na predmete nájmu aj samostatné veci, ktoré nie sú súčasťou ani príslušenstvom predmetu nájmu a sú uvedené v Prílohe č. 2 tohto materiálu.

Mesto Žilina má za účelom zachovania riadnej prevádzky areálu záujem o odkúpenie samostatných vecí uvedených v Prílohe č. 2 tohto materiálu za cenu určená znaleckým posudkom nasledovne:

- Kúpna cena umelého osvetlenia bola určená znaleckým posudkom na stanovenie všeobecnej hodnoty č.14/2025 zo dňa 20.1.2025 vypracovaným znalcom Ing. Adriánom Bukovcom vo výške 290. 690,68 Eur (slovom dvestodeväťdesiatšesťstodoväťdesiat eur a šesťdesiatosem centov).
- Kúpna cena vodovodnej prípojky a studne bola určená znaleckým posudkom na stanovenie všeobecnej hodnoty č.13/2025 zo dňa 20.1.2025 vypracovaným znalcom Ing. Adriánom Bukovcom vo výške 10.091,47 eur (slovom desaťtisíc deväťdesiatjeden eur a štyridsaťsedem centov).

Celková kúpna cena samostatných vecí bola stanovená vyššie uvedenými znaleckými posudkami v celkovej výške 300 782,15 Eur (slovom tristotísíc sedemstoosemdesiatdva tisíc eur a pätnásť centov). Uvedená kúpna cena je konečná a predávajúci nie je oprávnený požadovať akúkoľvek inú úhradu za prípadné dodatočné náklady, ktoré si nezapočítal do ceny predmetu kúpy. Súčasťou kúpnej ceny je aj prevod práv k príslušnej projektovej dokumentácie, ktorú má BR ACADEMY k dispozícii.

Kúpna cena predmetu kúpy zmluvy o vysporiadaní bude predávajúcemu uhradená formou splátok, a to na základe faktúr vystavených predávajúcim a doručených kupujúcemu so splatnosťou 30 dní odo dňa preukázateľného doručenia kupujúcemu. Prvá splátka vo výške 69 179,89 Eur s DPH bude kupujúcim uhradená po splnení podmienok uvedených v zmluve o vysporiadaní a na základe faktúry vystavenej predávajúcim a doručenej kupujúcemu, pričom nárok na fakturáciu vzniká predávajúcemu dňom riadneho odovzdania predmetu kúpy zmluvy

o vysporiadaní za splnenia podmienok dohodnutých v zmluve o vysporiadaní. Zvyšná časť kúpnej ceny za predmet kúpy zmluvy o vysporiadaní bude uhradená kupujúcim v rovnomerných ročných splátkach vo výške 46.320,46 Eur s DPH počas nasledujúcich 5 rokov, počnúc rokom 2026 a na základe faktúr vystavených predávajúcim vždy k 30.1. príslušného kalendárneho roka so splatnosťou 30 dní odo dňa preukázateľného doručenia kupujúcemu.

Mesto Žilina sa vo vzťahu k BR ACADEMY zaväzuje dodržiavať udržateľnosť projektu - popis prevádzkového modelu projektu a športovú infraštruktúru využívať na športové účely minimálne 10 rokov od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia alebo iného rozhodnutia alebo povolenia o užívaní infraštruktúry podľa typu športovej infraštruktúry (udržateľnosť projektu). Závazky voči Fondu na podporu športu, vrátane zmluvnej zodpovednosti a povinností vyplývajúcich zo zmluvy o poskytnutí príspevku na podporu športu Z-2021/004-160 zo dňa 22.06.2022 však zostanú aj naďalej výlučne na BR ACADEMY. Tento záväzok má zabezpečiť, že BR ACADEMY ako prijímateľ príspevku z Fondu na podporu športu bude môcť vo vzťahu k Fondu deklarovať kontinuitu udržateľnosti projektu aj po prevode majetku a ukončení nájomného vzťahu.

Kúpna zmluva – prevod hnutel'ných vecí medzi BR ACADEMY a mestom Žilina

V rámci realizácie investícií do areálu BR ACADEMY zadovážila aj hnutel'né veci – lodný kontajner, nízkonákladový stroj na čistenie umelých povrchov a traktorovú kosačku, ktorých presná špecifikácia je uvedená v Prílohe č. 3 tohto materiálu a ktoré sú určené na výkon riadnej prevádzky areálu a budú po nadobudnutí vlastníctva mestom Žilina využívané na jeho riadnu údržbu.

Kúpna cena za uvedené hnutel'né veci bola stanovená na základe znaleckého posudku č. 1/2025 zo dňa 6.5.2025, vypracovaný znalcom Ing. Robertom Kullom nasledovne:

- a) Lodný kontajner vo výške 5.747,18 Eur s DPH (slovom: päťtisícšesťstoštyridsaťsedem eur osemnásť euro centov s DPH)
- b) Nízkonákladový stroj na čistenie umelých povrchov vo výške 5.242,88 Eur s DPH (slovom: päťtisícšesťstoštyridsaťsedem eur osemnásť euro centov s DPH)
- c) Kosačka traktorová vo výške 3.552,86 Eur s DPH (slovom: tritisícšesťstoštyridsaťdva eur osemdesiatšesť euro centov s DPH).

Kúpna cena bude uhradená jednorazovo, a to do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti kúpnej zmluvy.

Schválenie nadobudnutia nehnuteľného majetku a Kúpnej zmluvy – pozemky parc. č. KN-C 1203/9 o výmere 107 m² v k. ú. Brodno, parc. č. KN-C 1167/30 o výmere 97 m² v k. ú. Brodno medzi BR ACADEMY a mestom Žilina

BR ACADEMY ako budúci kupujúci v rámci uskutočnenia stavby „Stavebné úpravy, prístavba a nadstavba zázemí športového areálu, SO 04 – spevnené plochy, SO 05 – komunikácia“ (ďalej iba „stavba“) uzatvorilo s Národnou diaľničnou spoločnosťou, a. s., so sídlom Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava, IČO: 35 919 001 (ďalej iba „NDS“) ako budúcim predávajúcim Zmluvu

o budúcej kúpnej zmluve č. 30504/ZoBKZ/013/2024/Brodno/4930 zo dňa 13.9.2024 (ďalej iba „ZoBKZ“), predmetom ktorej bolo budúce uzatvorenie kúpnej zmluvy na nehnuteľnosti – pozemky parc. č. KN-C 1203/9 o výmere 107 m² v k. ú. Brodno, parc. č. KN-C 1167/30 o výmere 97 m² v k. ú. Brodno (ďalej iba „pozemky“) a to z dôvodu, že stavba neoprávnene zasahovala do pozemkov, čo nebolo predmetom stavebného povolenia č. 19545/2021-194041/2021/SÚ-ŠSÚ-doprava/Mo-SP zo dňa 30.12.2021 (právoplatné 31.01.2022), preto BR ACADEMY požiadalo stavebný úrad o povolenie zmeny stavby pred dokončením. Stavebný úrad prerušil konanie dňa 20.3.2024 a vyzval BR ACADEMY na doplnenie dokladov preukazujúcich právny vzťah k pozemkov. V nadväznosti na uvedenú ZoBKZ uzatvorilo BR ACADEMY a NDS Kúpnu zmluvu č. 30504/KZ/005/2025/Brodno/4930 zo dňa 29.4.2025 (ďalej iba „KZ“), predmetom ktorej je prevod vlastníckeho práva k pozemkov z NDS na BR ACADEMY za cenu 10.266,92 Eur s DPH, ktorá bola zložená zo súčtu všeobecnej hodnoty pozemkov stanovených znaleckým posudkom č. 12/2024 zo dňa 23.9.2024 vypracovaného znalcom Ing. Adriánom Bukovcom na sumu 5.810,60 Eur bez DPH, nákladov NDS na vypracovanie predmetného znaleckého posudku vo výške 250,- Eur bez DPH a obchodnej marže NDS vo výške 1.705,43 Eur bez DPH.

Mesto Žilina a BR ACADEMY sa v rámci vysporiadania záväzkov vzniknutých na základe ukončenia zmluvy o nájme dohodli na odkúpení pozemkov, a to za sumu stanovenú znaleckým posudkom č. 9/2025 zo dňa 26.5.2025 vypracovaného znaleckou organizáciou EXPERTA, s.r.o., so sídlom D. Dlabača 13, 010 01 Žilina, IČO: 36 395 811.

Mandátna zmluva medzi mestom Žilina a Správa športových zariadení mesta Žilina, s.r.o.

Obchodná spoločnosť Správa športových zariadení mesta Žilina, s.r.o. (ďalej iba „SŠZ“) s účinnosťou od 1.1.2022 prevzala pod svoju správu jednotlivé športoviská nachádzajúce sa na území mesta Žilina. K dnešnému dňu spravuje nasledovné športoviská:

- Zimný štadión a tréningová hala;
- Mestská krytá plaváreň;
- Telocvičňa (športová hala) nachádzajúca sa na ul. V. Javorku, súp. číslo 8569, postavená na pozemku parc. č. KN-C 6544/3 o výmere 1297m² v katastrálnom území Žilina;
- atletická dráha, parc. č. KN-C 4758/10 o výmere 7361 m²;
- skatepark, parc.č.KN-C 4758/10 o výmere 7361 m²;
- multifunkčné ihrisko, parc. č. KN-C 4758/10 o výmere 7361 m²;
- skatepark (pumptracková dráha s mobiliárom) nachádzajúci sa na parc. č. KN-C 5523/1 o výmere 24 998 m², LV č. 9830, k.ú. Žilina;
- skatepark (Vodné dielo Žilina), ktorý sa nachádza na pozemkoch v katastrálnom území Teplica nad Váhom, okres Žilina, obec Teplica nad Váhom;
- areál tenisových kurtov nach. sa na ul. Karpatská o výmere cca 10.443 m², parc. č. KN-C 7896/1 o výmere 28.471 m², k. ú. Žilina.

Z dôvodu prevodu vlastníckeho práva k areálu futbalového ihriska Brodno v prospech mesta Žilina vznikla nutnosť potreby zabezpečenia komplexnej správy a údržby tohto areálu. SŠZ je

obchodnou spoločnosťou so 100% majetkovou účasťou mesta Žilina, ktorá vykonáva správu jednotlivých športovísk na území a vo vlastníctve mesta Žilina. S poukazom na tieto skutočnosti navrhujeme pristúpiť k uzatvoreniu mandátnej zmluvy, na základe ktorej SŠZ prevezme komplexnú správu a údržbu areálu futbalového ihriska Brodno, ktorá bude zahŕňať najmä:

- zabezpečenie pravidelnej celoročnej správy a údržby areálu v rozsahu prírodný trávnik, plážové ihrisko, umelý trávnik, šatne, parkovisko a okolie areálu, vrátane stráženia areálu kamerovým systémom;
- prevádzku areálu vrátane správy rezervácií a vyberanie poplatkov od návštevníkov areálu a poskytovania služieb návštevníkom;
- údržbu mobiliáru a vybavenia v areáli, ktoré sú vo vlastníctve mandanta;
- zabezpečenie opráv v prípade poškodenia zariadení alebo infraštruktúry;
- vypracovanie pravidelných správ o stave športoviska a činnosti mandatára, ktorých súčasťou bude aj ekonomický stav hospodárenia s finančnými prostriedkami spolu s prípadným návrhom na úpravu rozpočtu. Tieto pravidelné správy sa mandatár zaväzuje vypracovať v časovom harmonograme vždy do 31.3, 30.6., 30.9, a 30.11. príslušného kalendárneho roka;
- zabezpečiť možnosť riadneho fungovania činnosti Slovenského zväzu chovateľov poštových holubov, základná organizácia Žilina, ktorý vykonávajú svoju činnosť nerušene v časti areálu, pričom výsledky rokovaní smerujúcich k potvrdeniu ich činnosti musí schváliť mesto Žilina ako mandant;
- poskytnúť možnosť rokovania o výkone činnosti Robotníckej Telovýchovnej jednoty Brodno, so sídlom Sadová 1500/10A, Žilina, 010144 Žilina, IČO: 42 070 384, občianske združenie zaregistrované na Ministerstve vnútra SR, číslo spisu: VVS/1-900-1013, na majetku mandanta, ktoré bude vyvolané za účelom udržania futbalovej tradície v miestnej časti Brodno a ktorého výsledky budú podliehať písomnému schváleniu mandanta.

Z dôvodu prevodu vlastníckeho práva k hnutelným veciam špecifikovaných v Prílohe č. 3 tohto materiálu v prospech mesta Žilina, ktoré slúžia na udržanie riadneho fungovania areálu futbalového ihriska Brodno, je nutné tieto hnutelné veci poskytnúť SŠZ do výpožičky, nakoľko schválením popísanej mandátnej zmluvy bude zabezpečovať správu a údržbu areálu futbalového ihriska Brodno.

Mesačná výška odmeny za výkon správy a údržby je dojednaná dohodou zmluvných strán vo výške 6.600,- Eur bez DPH (slovom: šesťtisíc šesťsto eur bez DPH) mesačne. Mesačná odmena zahŕňa všetky náklady, ktoré mandatár účelne a preukázateľne vynaloží pri správe a údržbe areálu, za podmienky, že táto úhrada nákladov bude vopred odsúhlasená mandantom, vrátane poplatkov za služby (vodné, stočné, elektrická energia, vývoz komunálneho odpadu). Túto náhradu nákladov vykoná mandant v prospech mandatára na základe faktúr, ktorými mandatár tieto náklady refakturuje mandantovi. Fakturovaná odmena za výkon správy a údržby bude splatná do 30 dní odo dňa preukázateľného doručenia faktúry mandantovi. Faktúra musí spĺňať všetky náležitosti daňového dokladu a musí obsahovať prílohu - súpis činností vykonaných v rámci správy a údržby areálu za daný za daný kalendárny mesiac.

Mandatár bude pri správe areálu povinný do 15 dní po skončení príslušného kalendárneho mesiaca uhradiť/poukázať príjmy/výnosy (napr. vstupné), ktoré mu budú v súvislosti so správou areálu poskytnuté pri plnení podľa tejto zmluvy od tretích osôb mandantovi.

Príloha č. 1 – zoznam zhodnoteného majetku

- a) Šatňa postavená na parcele č. KN-C 1167/4, zastavaná plocha o výmere 199m², v katastrálnom území Brodno – 389.835,64 Eur s DPH
- b) Ihrisko s prírodným trávnikom – 96.970,70 Eur s DPH
- c) Umelé ihrisko – 147.421,69 Eur s DPH
- d) Elektrická prípojka – 3.189,91 Eur s DPH
- e) Dažďová kanalizácia – 28.476,79 Eur s DPH
- f) Zavlažovací systém – 21.234,38 Eur s DPH
- g) Plážové ihrisko – 34.086,36 Eur s DPH
- h) Spevnená plocha – betónová – 78.507,01 Eur s DPH
- i) Chodníky a komunikácie pre obslužnú techniku – zámková dlažba – 68.819,70 Eur s DPH
- j) Príslušenstvo areálu – oplotenie, lavičky – 48.598,93 Eur s DPH
- k) Inventár nábytok -kuchyňa – 6.491 Eur s DPH
- l) Elektrotechnické zariadenia – kuchyňa -812,41 Eur s DPH

Príloha č. 2 – zoznam predmetu kúpy o vysporiadaní

- a) Umelé osvetlenie športového areálu pozostávajúce z 9 svetelných stožiarov na osvetlenie ihrísk a 3 svetelných stožiarov na osvetlenie parkoviska
- b) Vodovodná prípojka a studňa nachádzajúca sa na pozemku parc. č. KN-C 1167/3 v katastrálnom území Brodno,

Príloha č. 3 – zoznam hnutel'ného majetku

- a) Lodný kontajner 40HC, Typ: PAN45G1-21H, výr.číslo: A22 053 3441, rok výroby 2022
- b) Nízkonákladový stroj na čistenie umelých povrchov, Typ: SPEEDCLEAN 1000, výr. číslo: C2229432
- c) Kosačka traktorová CCXT3QR95, Typ: CubCadetXT3QR95, výr., číslo: DC120T40046, rok výroby 2020